

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Sütő László ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Mészáros Levente jogtanácsos által képviselt Zala Megyei Földhivatal (Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.) alperes ellen közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2008. február 27. napján meghozott 9.K.21.971/2007/5. számú jogerős ítélete ellen az alperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Zala Megyei Bíróság 9.K.21.971/2007/5. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 forint /ötvenezer/ elsőfokú és felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - külön felhívásra - 16.500 forint /tizenhatezer-öttszáz/ kereseti és 36.000 forint /harminchatezer/ felülvizsgálati eljárási illetéket. Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a körzeti földhivatalnál előterjesztett beadványában kérte, hogy a helyrajzi számú ingatlanra az Bank Zrt. javára bejegyzett 80.000.000 forint keretbiztosítéki jelzálogjogot a 2007. július 3-án keltezett „Nyilatkozat tulajdonjog átszállásáról” okirat alapján, mint engedményes jogosult javára a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Kérte továbbá, hogy az előbb megjelölt helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonjogát vétel jogcímén a 2007. július 3-án kelt „Vételi jog gyakorlására kijelölő okirat”, a 2003. június 13-án keltezett opciós szerződés 9.3. pontjában foglaltak, a vételi jog lehívását tanúsító tértivevények, valamint a Bt. cégkivonata alapján, a Bt. tulajdonjogának törlésével egyidejűleg jegyezze be a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba.

A Körzeti Földhivatal hiánypótlási felhívás keretében tájékoztatta a felperest, hogy a vételi jog gyakorlása részéről nem lehetséges, mivel az okiratba foglalt és az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos nem azonos; az Bank Zrt. a keretbiztosítéki jelzálogjogot és a vételi jogot alapító szerződést az Bt.-vel kötötte. A felperes csatolta az engedményezési szerződést, valamint a Bt. cégmásolatát.

Ezt követően az elsőfokú közigazgatási szerv a 43538/2007. számú határozatával elrendelte a Bt. tulajdonjogának bejegyzését, továbbá a keretbiztosítéki jelzálogjog 80.000.000 forint erejéig történő engedményezését a tartós jogviszonyból eredő követelés biztosítására a felperes javára, valamint bejegyezte a felperes vételi jogát. A Körzeti Földhivatal a felperes tulajdonjog-bejegyzési - vételi jog gyakorlása - kérelmét elutasította. Határozata indokolásában rögzítette, hogy a felperes a földhivatali eljárásban nem igazolta a vételi jog gyakorlása körében azt, hogy az általa tett nyilatkozat a másik félhez megérkezett.

A felperes fellebbezése folytán az alperes a 2007. szeptember 27. napján meghozott 31000/2007. számú határozatával megváltoztatta az elsőfokú közigazgatási határozatot és elrendelte a zalakarosi 308. helyrajzi számú ingatlanon III/12. sorszám alatt a felperesi társaság javára 2008. június 13-i lejáratával bejegyzett vételi jog törlését. Határozata indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv tévesen állapította meg, hogy az ingatlan tulajdonosa nem a Bt., a Bt. tulajdonjogát 38108/2003. számon 2003. május 26-án bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

Megállapította az alperes, hogy nem járt el helyesen a körzeti földhivatal amikor, hogy az Bank Zrt. javára bejegyzett vételi jogot átjegyezte a felperes javára, mert a benyújtott okiratok és a bejegyzési kérelem nem erre irányult. A kérelem és az okiratok ellentmondásossága miatt azonnali elutasításnak is helye lett volna az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 39. §-ának /4/ bekezdése alapján. A Ptk. 328. § /2/ bekezdése értelmében az opciós jogot nem lehet engedményezni, az engedményezés átruházásnak minősül, ezért az ilyen szerződés semmis.

Megállapította továbbá az alperes, hogy az engedményezés átjegyzése a közigazgatási eljárásban a hiánypótlási felhívás teljesítésével csatolt iratokkal együtt lehetséges. Ellenkező esetben, ha a vételi jog gyakorlásával a felperes javára a tulajdonjog bejegyzésre kerülne, az engedményezés átjegyzésére már nincs lehetőség, ugyanis a jelzálogjoggal, illetve a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos beadvány egyszerre tartalmazta a két kérelmet. Ha a fellebbezési eljárásban jogerősen elbírált határozat alapján bejegyzett jelzálogjogosult, azaz a felperes a vételi jog alapján megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, a jelzálogjognak meg kellene szűnnie, tehát már nem élne a bejegyzés, amely a kérelmező eredeti szándéka volt. A földhivatal az Inytv. 6. §-a alapján a kérelemhez kötve volt, törlés iránti kérelmet pedig a felperes nem terjesztett elő.

A felperes keresetében elsődlegesen kérte a közigazgatási határozatok megváltoztatását, másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és új eljárásra kötelezését.

A megyei bíróság ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv a felperes kereseti kérelmének eleget tett, tulajdonjoga a kérelmezett ingatlanra bejegyzést nyert.

A felperes kérelmében elsőként a jelzálogjog bejegyzés módosítása alatt az Bank Zrt-t megillető jelzálogjogának engedményezés jogcímén a javára történő bejegyzését kérte. A körzeti földhivatal a kérelemnek eleget tett, a kérelem teljesíthetőségét az alperes sem vitatta.

A megyei bíróság álláspontja szerint az Inyvtv. nem tartalmaz olyan tiltó rendelkezést, amely előírná, hogy egy kérelemben több jog vagy tény bejegyzése egy eljárás keretében nem kérhető, a bejegyzés alapjául a kérelem mellé csatolt okiratok szolgálnak. A földhivatalnak az Inyvtv. 6. §-ában előírt kérelemhez kötöttség elvének szem előtt tartásával azt kell elbírálnia, hogy a kérelem a csatolt okiratok alapján teljesíthető-e, azok az előírt alaki és tartalmi követelményeket kielégítik-e. A felperes helyesen hivatkozott az 1996. évi LXXXV. törvényre (a továbbiakban: Díjtörvény) annak alátámasztásául, hogy a földhivatali eljárásban nincs akadálya egy kérelemben több bejegyzés iránti igény-előterjesztésének. A Díjtörvény 32/D. §-a szerint, ha egyazon ingatlanra vonatkozóan a kérelmező többféle jog vagy tény bejegyzését, feljegyzését, módosítását vagy törlését egy eljárásban kéri, a díjfizetés alapjául azt az értéket kell venni, amely után a legmagasabb díj jár.

A megyei bíróság nem osztotta az alperesnek az Inyvtv. 50. § /2/ bekezdésére hivatkozással kifejtett álláspontját. Az Inyvtv. 50. § /4/ bekezdése ugyanis akként rendelkezik, hogy ha az ingatlanügyi hatóság valamely kérelem, megkeresés elintézése során észleli, hogy valamely jog vagy tény megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható, határozatban köteles ennek törléséről is rendelkezni. Ugyancsak hivatalból jár el a földhivatal, ha egyébként észleli, hogy törlésre van szükség.

A megyei bíróság álláspontja szerint nincs jogszabályi akadálya a felperest megillető jelzálogjog hivatalbóli törlésének, mivel annak megszűnése a tulajdonjog bejegyzésével kétséggkívül megállapítható. A felperes úgy nyilatkozott, hogy a földhivatal hivatalból törölte a javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint az Bank Zrt. vételi jogát. A vételi jog egyoldalú jognyilatkozat, amelynek gyakorlását írásban kell közölni a kötelezettel, de az elfogadó nyilatkozatnak nem kell az Inyvtv. által előírt alakszerűségeknek megfelelnie. Az egyoldalú nyilatkozat megtételét az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 15. § /4/ bekezdésének megfelelően kell igazolni. Ha a jogosult a vételi jog

gyakorlását közlő nyilatkozatát megküldi a szerződésben lévő vagy az általa ismert címre, akkor a megküldéssel a nyilatkozat hatályossá válik, az adásvételi szerződés létrejön, függetlenül attól, hogy erről a tulajdonos tudomást szerzett.

A megyei bíróság álláspontja szerint a „Nyilatkozat tulajdonjog átruházásáról” elnevezésű okirat valóban ellentmondásos, és ebben a vonatkozásban semmis megállapodást is tartalmaz. Az ezen okiratban foglalt ellentmondásosság a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szempontjából irreleváns. A felperes vételi jogának bejegyzése iránt kérelmet nem terjesztett elő, ezért az alperes helyesen állapította meg határozatában, hogy a körzeti földhivatal döntése e körben megalapozatlan volt. Ugyanakkor az alperes figyelmen kívül hagyta éppen a kérelemhez való kötöttség elvébe ütközően, hogy a tulajdonjog bejegyzését a felperes az Bank Zrt.-nek a vételi jog gyakorlóját kijelölő 2007. július 3-án kelt intézkedése, valamint a vételi jog gyakorlását igazoló bizonyítékok alapján kérte. Ezért a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása megalapozatlan volt.

Az új eljárásban az alperesnek az eredeti kérelem benyújtásának időpontjára visszaható hatállyal kell elbírálnia a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmet elutasító határozat elleni fellebbezést a becsatolt okiratok alapján. A felperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésére az Inytv. 50. § /4/ bekezdésében foglaltakat kell irányadónak tekinteni.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását.

Álláspontja szerint is helytálló az, hogy egy kérelemben többféle jogot, vagy tényt kérhet az ügyfél bejegyezni, azonban ezek nem lehetnek egymást kizáróak, mint jelen esetben. A másodfokú határozat rendelkező része arra szolgált, hogy a felperes által párhuzamosan kért tulajdonjog bejegyzés és jelzálogjog bejegyzés közül éppen a teljesíthető kérelemnek helyt adva a jelzálogjogot jegyezze be a földhivatal. Ezen tényt és a Ptk. rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva döntött a megyei bíróság a jelzálogjog hivatalbóli törléséről.

Amennyiben tulajdonosként a felperes bejegyzésre kerül jelen eljárásban és ugyanebben az eljárásban a jelzálogjoga is bejegyzésre kerül engedményezés jogcímén, az alperes álláspontja szerint ezek a bejegyzések nemcsak a eljárásukban irányadó Inytv. 49. §-ának /1/ bekezdésébe, hanem a Ptk. 259. és 322. §-aiba ütköznének. Kérelem nélkül, hivatalból kerülne törlésre a jelzálogjog a bíróság szerint ugyanakkor, amikor a tulajdonjog és a jelzálogjog is bejegyzésre kerül. Ugyanazon ranghelyre mindhárom jog ingatlan-nyilvántartási átvezetése nem lehetséges.

A kérelemhez kötöttség elvére, a rangsor és a ranghely fogalmának jelentésére utalással az alperes előadta, ha a felperes külön kérelemben nyújtotta volna be a jelzálogjog bejegyzési kérelmét

engedményezés jogcímén, s egy későbbi, akár ugyanazon a napon benyújtott beadványában kérte volna a vételi jog gyakorlásra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmét, a földhivatal ezen utóbbi ranghelyen és eljárásban a rangsorban előbb bejegyzett felperesi jelzálogjog törléséről is intézkedhetett volna hivatalból az Inyvtv. 50. § /4/ bekezdése alapján.

A megyei bíróság által is hivatkozott Inyvtv. 50. § /4/ bekezdéséből az következik, hogy a földhivatalnak akkor van kötelezettsége intézkedésre, amikor észleli, hogy egy jog vagy tény, amely korábban már bejegyzésre került, törölhető. A felülvizsgált ügyben kérelemre indult az eljárás, így nem vehető figyelembe a hivatalbóli törlés, viszont a bejegyzések azonos idejűségére tekintettel előzőekben már bejegyzett jogról sem lehet szó, így az Inyvtv. 50. § /4/ bekezdése az alperes álláspontja szerint nem alkalmazható.

A felülvizsgálati kérelmet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

Az Inyvtv. 6. §-ának /1/ bekezdése alapján a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetőleg feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha e törvény másként nem rendelkezik - az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul, és az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be, illetőleg kerülhet feljegyzésre, amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl.

Az Inyvtv. 7. §-ának /1/ bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Rangsorhelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

Az Inyvtv. 44. §-ának /1/ bekezdése alapján a beadványokat az iktatószámok sorrendjében, a körzeti földhivatalhoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni.

Az Inyvtv. széljegyzésről rendelkező 48. §-ának /1/ bekezdése előírja, hogy a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. A széljegyzésben a széljegyzett beadvány tartalmára röviden utalni kell.

Az Inyvtv. 49. §-ának /1/ bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel, vagy akit egyidejűleg jogosultként bejegyeznek.

Az Inyvtv. 50. §-ának /2/ bekezdése alapján hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból

- a) a kisajátítási, illetőleg a telekalakítási eljárás megindítására vonatkozó bejegyzést az eljárás során hozott határozat alapján történt tulajdonosváltás,
- b) a jelzálogjog ranghelye előzetes biztosításának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, önálló jelzálogjog,
- c) a jelzálogjog ranghelye fenntartásának tényét az ezen alapuló jelzálogjog, önálló zálogjog, továbbá
- d) az elő- és visszavásárlási jogot, a vételi jogot, valamint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg.

Az Inytv. 50. §-ának /4/ bekezdése értelmében, ha az ingatlanügyi hatóság valamely kérelem, megkeresés elintézése során észleli, hogy valamely jog vagy tény megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható, határozatban köteles ennek törléséről is rendelkezni. Ha hivatalos eljárás során egyébként észleli, hogy törlésre van szükség, erről a tényről hivatalos feljegyzést készít és a törlésről külön határozatot hoz. Ezt a határozatot csak az ingatlan tulajdonosának és annak az érdekeltnek kell kézbesíteni, akinek a joga megszűnt.

A Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló periratok alapján megállapította, hogy az alperes az Inytv. fentebb idézett, illetőleg a határozata indokolásában hivatkozott további jogszabályi rendelkezések alkalmazásával törvényes határozatot hozott az elsőfokú közigazgatási határozat megváltoztatásáról és a felperes javára 2008. július 13. napi lejárattal bejegyzett vételi jog törléséről.

Helyesen állapította meg a megyei bíróság ítélete indokolásában - utalva a díjtörvényre is -, hogy ugyanazon kérelemben több jog vagy tény bejegyzése is kérhető a földhivataltól. Ezek a jogok azonban nem lehetnek egymást kizáróak.

A felülvizsgált ügyben a felperes egymást kizáró jogok bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben a felülvizsgált eljárásban a felperes tulajdonjoga a jelzálogjog bejegyzésével egyidejűleg bejegyzésre kerül, a bejegyzések - amint azt az alperes is helyesen állapította meg felülvizsgálati kérelmében -, nemcsak az Inytv. 49. §-ának /1/ bekezdésébe, hanem a Polgári Törvénykönyv 259. és 322. §-aiba is ütköznének. Ha a felperes külön kérelemben nyújtotta volna be a jelzálogjog bejegyzési kérelmét engedményezés jogcímén, és egy később előterjesztett beadványában kérte volna a vételi jog gyakorlására alapított tulajdonjogának bejegyzését, a földhivatal ez utóbbi ranghelyen és eljárásban a rangsorban előbb bejegyzett jelzálogjog törléséről is intézkedhetett volna az Inytv. 50. §-ának /4/ bekezdése alapján hivatalból.

A kifejtettekből következően a bejegyzések (törlés) egyidejűségére tekintettel tévedett a megyei bíróság az Inytv. 50. §-ának /4/ bekezdése alkalmazhatóságában.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alkalmazásával hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét elutasította.

A pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság az alperes együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási perköltségének a megfizetésére.

A felperes illetékfizetési kötelezettsége az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43 §-ának /3/ bekezdésén és 50. §-ának /1/ bekezdésén alapszik.

Budapest, 2009. április 8.

Dr.Buzinkay Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr.Kárpáti Zoltán sk. előadó bíró, Dr.Fekete Ildikó sk. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok